

ANNEXE 1

Projet de règlement modifié à l'issue de la révision allégée N°1



MAYENNE
communauté

**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
de MAYENNE COMMUNAUTE**



RÈGLEMENT

Élaboration approuvée le 04 février 2020

***Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du
.28 mars 2024 arrêtant le projet de révision allégée N°1***

**DISPOSITIONS
APPLICABLES EN ZONES
AGRICOLES (A)**

ZONE A

Pour une juste application des règles suivantes, Il y a lieu de se reporter aux dispositions générales et au lexique situés en début du présent règlement.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article A-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Tout usage, destination, affectation et type d'activité non cité à l'article A-2.
- Les installations de panneaux photovoltaïques au sol autres que ceux autorisés à l'article A-2 ou hors de constructions régulièrement édifiées.
- **En secteur Ap** : les constructions ou installations nouvelles de toute nature, y compris les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole.
- Sont interdits sur les terrains concernés par **une trame « zh »** : tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment :
 - les affouillements, exhaussements
 - l'assèchement* (incluant tout nouveau drainage en zone A, mais sans s'opposer au remplacement d'un drainage existant), remblaiement ou comblement,
 - les dépôts divers
 - la création de plans d'eau artificiels
 - l'imperméabilisation des sols *
- La suppression des sentiers et chemins repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme : leur usage doit être maintenu ou amélioré en faveur de la circulation des piétons et cyclistes (réseau départemental et intercommunale de randonnée).

Article A-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

Zone A, tous secteurs :

- Les constructions techniques, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires ou associés aux infrastructures routières, à l'assainissement, à la gestion de l'eau ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, au transport d'énergie ou aux réseaux de télécommunications (lignes haute tension, canalisations, pylônes, etc.), sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou sylvicole du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels des paysages.
- Les affouillements et exhaussement des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - ❖ Être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ❖ Ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ❖ Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
 - ❖ Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;

- ❖ Ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.

Zone A, à l'exception des secteurs Ap et des secteurs couverts par la trame « zh » :

- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- les constructions, installations et aménagements à destination d'entrepôts et de locaux commerciaux liés à une activité agricole et lorsqu'ils permettent le développement d'une activité de transformation, de conditionnement ou de vente des produits issus de l'exploitation agricole et implantée sur la même unité foncière ;
- les trackers sur mât sont autorisés à condition de répondre à l'ensemble des conditions suivantes :
 - ❖ Correspondre à un besoin en autoconsommation,
 - ❖ Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - ❖ Ne pas être incompatible avec l'activité agricole,
 - ❖ Être implanté à moins de 100 m d'un bâtiment de l'exploitation agricole concernée,
 - ❖ Être implanté à une distance minimale de 3 m des limites séparatives (calculée en projection du panneau au sol).
- les abris pour animaux à condition de s'implanter dans un rayon de 30 m autour d'une construction existante, d'être démontables, ouverts sur au moins un côté et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol maximum par unité foncière ;
- Les locaux accessoires aux exploitations agricoles correspondant aux logements de fonction, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - ❖ être liées à l'activité agricole exercée sur l'exploitation ;
 - ❖ dans la limite d'une construction par exploitation, portée à 2 constructions maximum dans le cas d'exploitation sociétaire.
- Les extensions des habitations existantes, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - ❖ ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ❖ dans le respect de l'application de l'article A-7 ci-après ;
 - ❖ dans un périmètre de 40 m maximum depuis les façades des bâtiments existants.
- Les piscines, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - ❖ sans excéder une emprise au sol des bassins de 50 m² ;
 - ❖ dans la limite d'une seule piscine par unité foncière.
- Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - ❖ Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
 - ❖ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
- Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La nouvelle destination doit être conforme à celles autorisées par le règlement (*sous réserve d'un avis conforme de la CDPENAF**).
- Les destinations « habitation », « hébergement hôtelier et touristique », « restauration », « activité de service avec accueil d'une clientèle », « l'artisanat et le commerce de détail » ainsi que « autres équipements recevant du public », lorsqu'elles procèdent :
 - ❖ de travaux sur un bâtiment existant ayant déjà l'une de ces destinations,
 - ❖ d'un changement de destination d'une construction existante identifiée au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
- les installations classées liées :
 - ❖ aux activités agricoles et aux équipements d'intérêt collectif,
 - ❖ à la gestion des déchets et leurs bâtiments d'exploitation,
 - ❖ à la gestion de l'assainissement et leurs bâtiments d'exploitation,

et à condition d'être implantées à plus de 100 m des zones urbaines et d'urbanisation future.

- **Secteur couvert par une trame de zone humide « zh »** : Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception :
 - ❖ des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides ;
 - ❖ des aménagements légers suivants, lorsqu'ils sont nécessaires, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides, des berges des cours d'eau ou des zones en eau :
 - ❖ les travaux de conservation, restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
 - ❖ les travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
 - ❖ d'aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, sentes équestres, objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.).
 - ❖ Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides peuvent toutefois être autorisés après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.

Dispositions applicables dans les STECAL :

	Commune	Nom	Surf (ha)	Destination
AR1	Aron	Le Panveaud	2,88	Logement
AR2	Aron	La Briqueterie	0,20	Logement/GDV
AR5	Aron	DIRO	1,53	Equipements d'intérêt collectif
AR6	Aron	sud D 35/Le Ribay	1,24	Logement
CP1	Champéon	Le Petit Frêne	0,33	Logement
CP2	Champéon	Le Bourgneuf	0,04	Logement
CG1	Charchigné	La Reigniere	0,10	Logement
CT	Contest	La Maçonnerie	0,77	Logement (Chgt de destination)
GZ	Grazay	Rte de Marillé	1,20	Logement
JB	Jublains	Moulin Neuf	0,32	Logement (Chgt de destination)
LBM1	La Bazoge-Montpinçon	La Chauvrie	0,64	Logement
LBM2	La Bazoge-Montpinçon	Les Hautes Chapelles	0,37	Logement (Chgt de destination)
LCT3	Lassay-les-Châteaux	Les Besnieries	0,13	Logement

	Commune	Nom	Surf (ha)	Destination
LCT1	Lassay-les-Châteaux	La Saminière	0,16	Artisanat. Extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'entrepôt et/ou industrie
LCT2	Lassay-les-Châteaux	Les Barries	0,53	Artisanat. Extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'entrepôt et/ou industrie
LR1	Le Ribay	La Hayère	0,56	Artisanat. Extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'entrepôt et/ou industrie
MLV2	Marcillé-la-Ville	La Loge	1,25	Artisanat. Extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'entrepôt et/ou industrie
MLV1	Marcillé-la-Ville	Belau	1,35	Artisanat. Extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'entrepôt et/ou industrie
MP1	Montreuil-Poulay	Le Petit Benetouze	1,71	Artisanat. Extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'entrepôt et/ou industrie
MP2	Montreuil-Poulay	La Coquelinière	0,98	Logement (Chgt de destination)
PSB	Parigné-sur-Braye	Les Ettepes	2,67	Logements
RG2	Rennes en Grenouilles	Le hameau est	0,11	Logement
RG1	Rennes-en-Grenouilles	Le hameau ouest	0,06	Logement
RG3	Rennes-en-Grenouilles	Le Bourg	0,13	Logement
SC	Sacé	Ludray	0,31	Artisanat. Extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'entrepôt et/ou industrie
SGB1	Saint-Georges-Buttavent	Doiron	0,74	Logement
SGB3	Saint-Georges-Buttavent	La Jousselière	0,67	Artisanat ; Extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'entrepôt et/ou industrie
SGB5	Saint-Georges-Buttavent	La Butte	0,15	Artisanat ; Extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'entrepôt et/ou industrie
SGB6	Saint-Georges-Buttavent	La Briquetterie RN12	1,53	Artisanat ; Extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'entrepôt et/ou industrie
SGB7	St-Georges-Buttavent	Le Rocher Galesne (D538)	0,13	Logement
SGB8	Saint-Georges-Buttavent	La Grande Fossé	1,53	Artisanat ; Extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'entrepôt et/ou industrie
SGB9	Saint-Georges-Buttavent	La Grande Haltière	0,39	Artisanat ; Extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'entrepôt et/ou industrie
SGB10	Saint-Georges-Buttavent	La Biguetière	0,25	Artisanat ; Extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'entrepôt et/ou industrie
SGB11	Saint-Georges-Buttavent	La Paponnière	0,59	Artisanat ; Extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'entrepôt et/ou industrie
SGB12	Saint-Georges-Buttavent	La gare	0,54	Artisanat ; Extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'entrepôt et/ou industrie

	Commune	Nom	Surf (ha)	Destination
SGB13	Saint-Georges-Buttavent	Le Pigeon Blanc	0,53	Artisanat ; Extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'entrepôt et/ou industrie
SM1	Sainte-Marie-du-Bois	D216	0,27	Artisanat. Extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'entrepôt et/ou industrie
SM2	Sainte-Marie-du-Bois	Dougebert	0,17	Artisanat. Extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'entrepôt et/ou industrie
SM3	Sainte-Marie-du-Bois	La Guyonnière	0,55	Artisanat. Extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'entrepôt et/ou industrie
TF	Thuboeuf	Le Géroux	0,13	Artisanat. Extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'entrepôt et/ou industrie
PSB2	Parigné-sur-Braye	La Couture	0,58	Artisanat. Extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'entrepôt et/ou industrie

- Dans les secteurs soumis à des risques au titre de Plan de Prévention des Risques Naturels ou Technologiques, repérés sur le plan de zonage ou dans le présent règlement, les permis et autorisations doivent respecter les règlements propres à chaque PPR (cf. rapport « ANNEXES – Notice » du PLUi).

NB : Il est rappelé qu'il incombe au porteur de projet de s'assurer de la prise en compte des zones humides au moment du dépôt de permis (réalité de la caractérisation de zone humide et de sa prise en compte).

Article A-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation (*) des constructions

Article A-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

- Le respect des règlements de voirie spécifiques aux axes nationaux, départementaux et communaux doit être assuré.
- Si ces règlements ne s'y opposent pas :
 - Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
 - Ce recul peut être différent pour permettre de s'aligner sur le recul d'une construction existante sur le même terrain ou sur un terrain voisin (à 0,5m près, sans générer un recul plus réduit que celui de la construction voisine existante) ;
- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 20 m des hauts de berges des cours d'eaux.
- Les nouvelles constructions doivent s'implanter en recul minimum de 100 m par rapport à l'axe de la RN 162 (sauf

à Martigné-sur-Mayenne où ce recul est réduit à 75 m) et en recul de 75 m par rapport à celui des axes suivants : RN12, RD 23 et RD 35.)

Cette règle ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ;
- 6° Pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dispositions particulières

- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : c'est-à-dire réalisées dans le prolongement ou en avancée des murs existants.
- Dans le cas d'une construction existante sur un terrain limitrophe ne respectant pas les règles définies au présent article, le même recul peut être respecté (à 0,5m près).
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Article A-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

- Les constructions à destination d'activités agricoles doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5m de toutes limites séparatives.
- Les autres constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur limite(s) séparative(s). La distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction à implanter, sans être inférieure à 3 m.

Dispositions particulières

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 m des hauts de berges des cours d'eaux.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : c'est-à-dire réalisées dans le prolongement ou en avancée des murs existants.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Les constructions nouvelles à destination de logements doivent être implantées dans une bande **maximum** de 50 m comptés en tous points de la façade d'un bâtiment existant.

Dans le cas d'un bâtiment d'élevage, cette bande d'implantation doit être comprise entre 60 m minimum et 95 m maximum en tous points des façades concernées.

Cette règle vaut également pour les annexes et les extensions liées aux logements.

- Il n'est pas fixé de règle dans les autres cas.

Article A-7 : Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux activités agricoles et sylvicoles et pour les équipements d'intérêt collectif.
- Pour les constructions à destination de logement, le total cumulé de l'emprise au sol des extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi est limité dans les conditions suivantes :
 - ❖ Pour une habitation de **100 m² ou moins** d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi : + 50 % d'emprise au sol maximum. Cependant, il peut être accordé jusqu'à 30 m² d'extension même si l'application de ce taux donne un résultat inférieur ;
 - ❖ Pour une habitation de **plus de 100 m²** d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi : + 30 % d'emprise au sol. Cependant, il peut être accordé jusqu'à 50 m² d'extension, même si l'application de ce taux donne un résultat inférieur. Dans tous les cas, les extensions ne peuvent conduire à dépasser 300 m² d'emprise au sol totale de la construction d'habitation.
 - ❖ Le total cumulé de l'emprise au sol des annexes est limité à 100 m² par unité foncière.
- L'emprise au sol des bassins de piscine est limitée à 50 m².
- Le total cumulé de l'emprise au sol des constructions et installations à destination d'entrepôts et de locaux commerciaux permettant le développement d'une activité de transformation, de conditionnement ou de vente des produits issus de l'exploitation est limité à 300 m² par unité foncière.

Dispositions particulières

- Dans les STECAL, seules les dispositions suivantes s'appliquent :

	Commune	Nom	Surf (ha)	Emprise au sol maximum (m ²)
AR1	Aron	Le Panveaud	2,88	40 % du terrain
AR2	Aron	La Briqueterie	0,20	30 % du terrain
AR4	Aron	La Davière		Pas d'autres possibilités d'extension que celles permise en zone A
AR5	Aron	DIRO	1,53	5 000 m ²
AR6	Aron	sud D 35/Le Ribay	1,24	40 % du terrain
CP1	Champéon	Le Petit Frêne	0,33	40 % du terrain
CP2	Champéon	Le Bourgneuf	0,04	40 % du terrain
CG1	Charchigné	La Reigniere	0,10	40 % du terrain
CT	Contest	La Maçonnerie	0,77	Pas d'autres possibilités d'extension que celles permises en zone A
GZ	Grazay	Rte de Marcillé	1,20	40 % du terrain
JB	Jublains	Moulin Neuf	0,32	Pas d'autres possibilités d'extension que celles permises en zone A
LBM1	La Bazoge-Montpinçon	La Chauvrie	0,64	40 % du terrain
LBM2	La Bazoge-Montpinçon	Les Hautes Chapelles	0,37	Pas d'autres possibilités d'extension que celles permises en zone A
LCT3	Lassay-les-Châteaux	Les Besnieres	0,13	+ 40 % du terrain
LCT1	Lassay-les-Châteaux	La Saminière	0,16	+ 300 m ²
LCT2	Lassay-les-Châteaux	Les Barries	0,53	+ 500 m ²
LR1	Le Ribay	La Hayère	0,56	+ 500 m ²
MLV2	Marcillé-la-Ville	La Loge	1,25	+ 1 000 m ²
MLV1	Marcillé-la-Ville	Belau	1,35	+ 1 000 m ²
MP1	Montreuil-Poulay	Le Petit Benetouze	1,71	+ 1 000 m ²
MP2	Montreuil-Poulay	La Coquelinière	0,98	Pas d'autres possibilités d'extension que celles permise en zone A
PSB	Parigné-sur-Braye	Les Ettepes	2,67	40% du terrain
RG2	Rennes en Grenouilles	Le hameau est	0,11	40 % du terrain

	Commune	Nom	Surf (ha)	Emprise au sol maximum (m ²)
RG1	Rennes-en-Grenouilles	Le hameau ouest	0,06	40 % du terrain
RG3	Rennes-en-Grenouilles	Le Bourg	0,13	40 % du terrain
SC	Sacé	Ludray	0,31	+ 300 m ²
SGB1	Saint-Georges-Buttavent	Doiron	0,74	40 % du terrain
SGB3	Saint-Georges-Buttavent	La Jouselière	0,67	+ 300 m ²
SGB5	Saint-Georges-Buttavent	La Butte	0,15	+ 300 m ²
SGB6	Saint-Georges-Buttavent	La BriquetterieRN12	1,53	+ 300 m ²
SBG7	St-Georges-Buttavent	Le Rocher Galesne (D538)	0,13	40% du terrain
SGB8	Saint-Georges-Buttavent	La Grande Fossé	1,53	+ 500 m ²
SGB9	Saint-Georges-Buttavent	La Grande Haltière	0,39	+ 300 m ²
SGB10	Saint-Georges-Buttavent	La Biguetière	0,25	+ 300 m ²
SGB11	Saint-Georges-Buttavent	La Paponnière	0,59	+ 300 m ²
SGB12	Saint-Georges-Buttavent	La gare	0,54	+ 300 m ²
SGB13	Saint-Georges-Buttavent	Le Pigeon Blanc	0,53	+ 300 m ²
SM1	Sainte-Marie-du-Bois	D216	0,27	+ 300 m ²
SM2	Sainte-Marie-du-Bois	Dougebert	0,17	+ 300 m ²
SM3	Sainte-Marie-du-Bois	La Guyonnière	0,55	+ 300 m ²
TF	Thuboeuf	Le Géroux	0,13	+ 300 m ²
PSB 2	Parigné-sur-Braye	La Couture	0,58	800 m²

Article A-8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- ❖ les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- ❖ Les souches de cheminées ;
- ❖ Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- ❖ les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales

- Les constructions ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 15 m.
- La hauteur totale maximum des constructions à destination d'habitation est limitée à 7 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère.
- La hauteur maximale totale des annexes et abris pour animaux est fixée à 5 m.
- Une hauteur supérieure à celle définie ci-dessus peut être admise :
 - dans la limite de celle d'un bâtiment existant sur la même unité foncière et sur laquelle la construction à implanter s'adosse ;
 - ou lorsqu'elle est justifiée par des contraintes techniques liées à la nature de l'activité.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dispositions particulières

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur serait supérieure à la hauteur maximale autorisée :
 - Les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus.
 - Les travaux de réhabilitation, réaménagement peuvent s'inscrire dans le gabarit du bâtiment existant.

- Dans les STECAL.

	Commune	Nom	Surf (ha)	Hauteurs maximum au faîtage (en m)
AR1	Aron	Le Panveaud	2,88	12 mètres
AR2	Aron	La Briqueterie	0,20	12 mètres
AR5	Aron	DIRO	1,53	15 mètres
AR6	Aron	sud D 35/Le Ribay	1,24	12 mètres
CP1	Champéon	Le Petit Frêne	0,33	12 mètres
CP2	Champéon	Le Bourgneuf	0,04	12 mètres
CG1	Charchigné	La Reigniere	0,10	12 mètres
CT1	Contest	La Maçonnerie	0,77	12 mètres
GZ	Grazay	Rte de Marcillé	1,20	12 mètres
JB1	Jublains	Moulin Neuf	0,32	12 mètres
LBM1	La Bazoge-Montpinçon	La Chauvrie	0,64	12 mètres
LBM2	La Bazoge-Montpinçon	Les Hautes Chapelles	0,37	12 mètres
LCT3	Lassay-les-Châteaux	Les Besnieres	0,13	12 mètres
LCT1	Lassay-les-Châteaux	La Saminière	0,16	15 mètres
LCT2	Lassay-les-Châteaux	Les Barries	0,53	15 mètres
LR1	Le Ribay	La Hayère	0,56	15 mètres
MLV2	Marcillé-la-Ville	La Loge	1,25	15 mètres
MLV1	Marcillé-la-Ville	Belau	1,35	11 mètres
MP1	Montreuil-Poulay	Le Petit Benetouze	1,71	15 mètres
MP2	Montreuil-Poulay	La Coquelinère	0,98	12 mètres
RG2	Rennes en Grenouilles	Le hameau est	0,11	12 mètres
RG1	Rennes-en-Grenouilles	Le hameau ouest	0,06	12 mètres
RG3	Rennes-en-Grenouilles	Le Bourg	0,13	12 mètres
SC1	Sacé	Ludray	0,31	15 mètres
SGB1	Saint-Georges-Buttavent	Doiron	0,74	12 mètres
SGB3	Saint-Georges-Buttavent	La Jouselière	0,67	15 mètres
SGB5	Saint-Georges-Buttavent	La Butte	0,15	15mètres
SGB6	Saint-Georges-Buttavent	La BriquetterieRN12	1,53	15 mètres
SGB8	Saint-Georges-Buttavent	La Grande Fossé	1,53	15 mètres
SGB9	Saint-Georges-Buttavent	La Grande Haltière	0,39	15 mètres
SGB10	Saint-Georges-Buttavent	La Biguetière	0,25	15 mètres
SGB11	Saint-Georges-Buttavent	La Paponnière	0,59	15 mètres
SGB12	Saint-Georges-Buttavent	La gare	0,54	15 mètres
SGB13	Saint-Georges-Buttavent	Le Pigeon Blanc	0,53	15 mètres
SM1	Sainte-Marie-du-Bois	D216	0,27	15 mètres
SM2	Sainte-Marie-du-Bois	Dougebert	0,17	15 mètres
SM3	Sainte-Marie-du-Bois	La Guyonnière	0,55	15 mètres
TF	Thuboeuf	Le Géroux	0,13	15 mètres
PSB 2	Parigné-sur-Braye	La Couture	0,58	15 mètres

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article A-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes suivants peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements d'intérêt collectif, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture significative.

1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations de bâti ancien d'intérêt patrimonial doivent être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction (cf. dispositions générales).

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

Aspect et matériaux

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Façades

Toutes les façades de constructions doivent être traitées avec le même soin en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.

Les éléments techniques tels que climatiseurs, coffrets, compteurs etc... doivent être intégrés dans la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Toitures

Tous bâtiments

Le matériau proposé devra respecter le ton dominant présent dans l'environnement immédiat.

Pour les bâtiments d'habitation uniquement

Les toitures doivent être réalisées en ardoises ou en matériaux en présentant la teinte, le format et l'aspect. En cas d'extension ou de rénovation d'un bâtiment existant, il peut être toléré un matériau de couverture identique à celui déjà en place.

Des matériaux d'aspect différent peuvent être autorisés pour les toitures à faible pente et dans le cas d'une architecture contemporaine, et dont l'intégration ou l'articulation avec la/les construction(s) existante aura été particulièrement étudiée et justifiée.

Sont interdites : les plaques ondulées en tôle ou plastique, les couvertures métalliques non teintées, les bardeaux d'asphalte sauf sur les bâtiments annexes non visibles depuis l'espace public.

Percement des façades et toitures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Les relevés de toiture, dits « chiens assis », trop volumineux ou trop proches du faitage, sont interdits.

Clôtures

Il n'est pas fixé de règle.

Antennes

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Locaux et équipements techniques

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

2. Dispositions particulières

Restauration des bâtiments existants :

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.

Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les murs en parement de pierre de pays, en maçonnerie traditionnelle, y compris de types moellons et les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés. Ils ne peuvent être recouverts, sauf dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés. Cette obligation peut ne pas s'imposer dans le cadre des travaux d'isolation thermique par l'extérieur qui ne peuvent éviter leur dissimulation.

La réfection de toiture et des lucarnes doit respecter le style de la construction existante. La création de baies de toiture plus hautes que larges est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence avec les ouvertures d'une façade principale.

L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées dans les cas d'une extension d'architecture contemporaine. Un soin particulier est attendu dans les modalités d'accroche, de « couture » avec la construction existante de façon à garantir l'articulation et la transition entre les parties anciennes et nouvelles (volumétrie, langage architectural...). Des éléments de rappel de l'architecture de la construction principale seront recherchés (teintes, matériaux, rythmes...).

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

La création de baies de toiture plus hautes que larges est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence avec les ouvertures d'une façade principale.

Article A -10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

- La démolition d'éléments du patrimoine bâti protégé repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène et de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.
- Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques ou les ravalements, réalisés sur des constructions, murs et clôtures à protéger inventoriés comme patrimoine bâti protégé doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclue pas les architectures contemporaines.

- Il s'agit notamment de :
 - Respecter la volumétrie des constructions, parties de construction ou ensembles architecturaux homogène et existants.
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures.
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

Article A -11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

NB : *les exigences de performances énergétiques de la réglementation en vigueur pour les constructions s'appliquent (cf Code de la construction et de l'habitation).*

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article A-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles seront choisies parmi les essences indigènes au département.
- Les nouveaux bâtiments agricoles de plus de 50 m² ainsi que les aires de dépôt et de stockage doivent être accompagnés de la plantation d'une haie multi-strates. Ces plantations prendront place sur au moins 50% du linéaire de façade et sur une épaisseur minimale de 2 m.
- Les aires de stationnement doivent être plantées.

Article A-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Le règlement impose des protections concernant des espaces d'intérêts écologique et/ou paysager reportés sur le zonage réglementaire sous forme d'espaces boisés classés, d'espaces verts protégés ; de haies, de chemins protégés.

Espaces boisés classés

- L'abattage d'arbres et toute autre atteinte à l'intégrité des milieux naturels situés dans ces espaces sont interdits.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.
- Se reporter à l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.

Haies protégées :

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée ou dans le cadre d'une exploitation durable des haies.
- La modification d'une haie (ou son remplacement par replantation ou densification d'une autre haie à proximité) ne sera autorisée que dans le cadre de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle, ou pour permettre l'extension d'un bâtiment existant à vocation agricole ou économique qui justifie de contraintes techniques.
- Toute destruction autorisée d'un linéaire de haie doit faire l'objet de compensation sous forme :
 - ❖ de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit ;
 - ❖ ou d'une densification d'une haie existante sur une longueur au moins équivalente à 1,5 fois la longueur de linéaire détruit ;
 - ❖ en utilisant des essences locales.

Arbres isolés protégés

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité de l'élément végétal protégé est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

Chemins protégés

- L'intégrité des chemins identifiés doit être maintenue ou restaurée (largeur minimale, qualité du sol, plantations des abords).

Article A-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**Dispositions générales**

- Toute construction ou installation doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales à la parcelle, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.
- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques de façon à assurer le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.
- En cas d'impossibilité technique, il est exigé de limiter le volume des eaux pluviales (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et d'écrêter le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...). Le débit de retour ou de ruissellement généré doit être limité à 3 l/s/ha pour toute construction ou opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation.

Cette norme ne s'applique pas dans l'un des cas suivants (non cumulatifs) :

- ❖ pour les terrains d'une superficie inférieure à 1 000 m²,
- ❖ pour les constructions d'extensions inférieures à 30 m² d'emprise au sol,
- ❖ dès lors que le projet n'aggrave pas le niveau d'imperméabilisation ou l'améliore,

mais les autres règles de cet article s'imposent.

- Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- En dernier recours, les eaux pluviales dirigées vers le réseau collecteur doivent l'être par des dispositifs appropriés.
- Aires de stationnement : les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
 - ❖ la réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
 - ❖ l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute technique favorisant la pénétration des eaux dans le sol ;
 - ❖ la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (hydrocarbures et/ou métaux lourds, par le ruissellement sur parkings

par exemple) peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.

Dispositions particulières

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur les unités foncières de moins de 250 m².
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

NB : La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article A-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des livraisons doit pouvoir se faire en dehors de l'espace public.
- Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins estimés nécessaires en fonction des constructions à réaliser et de la fréquentation attendue.
- Pour les constructions à destination de logements, il est exigé au moins 2 places de stationnement automobile par logement sur l'unité foncière. Cette règle s'applique aussi, pour tout travaux d'aménagement ou extension sur une constructions existante qui génère un logement supplémentaire.
- Pour les constructions à vocation d'intérêt collectif, il est fait obligation de réaliser des aires de stationnement / ou locaux clos ou couverts dédiés au stationnement des vélos de façon à l'assurer sur l'unité foncière. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée de la construction.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article A-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.
- Ces mêmes règles s'appliquent dans les STECAL.

Article A-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en Eau potable

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.
- Ces mêmes règles s'appliquent dans les STECAL.

Assainissement des eaux usées

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque que cela sera possible.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Ces mêmes règles s'appliquent dans les STECAL.

Réseaux d'énergie et de télécommunication

- Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements de réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz...), de télécommunication (téléphonie, internet...) doivent être conçu en souterrain ou intégrés au bâti, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire concerné.
- Ces mêmes règles s'appliquent dans les STECAL.